

Note technique – Acte de base

L'an deux mille quinze, le 11 mars

Nous soussignés :

BUREAU BASTEYNS S.A., représenté par le Géomètre-Expert **Jacques BASTEYNS**, repris au conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GEO 040713, dont les bureaux sont situés Rue Fraikin, 35 à 1030 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

Mr. Kuscu
Rue Vifquin 10 – 1030 Bruxelles

Notaire instrumentant : **Wets – Boulevard Auguste Reyers 41 / 7 – 1030 Bruxelles**

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

Place de la Patrie 51 à 1030 Schaerbeek

1. CADASTRE

Selon déclaration du client et/ou documents fournis : actuellement ou l'ayant été

Section - superficie : Schaerbeek 4° DIV. Section B n°455 R 7

Revenu cadastral : NC

2. PLAN DE DIVISION

Les documents suivants ont été dressés sur base du relevé effectué. Les plans ci-annexés sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert. Il ne rentre pas dans la mission du géomètre de vérifier la régularité urbanistique de la configuration et de la division de l'immeuble. Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée. L'acte de division est établi sous réserve de la vérification par le Notaire établissant l'acte de base, de la capacité juridique du demandeur à poser un tel acte, et sans aucun recours possible contre l'Expert.

3. DIVISION

La présente division a été effectuée en 5 lots privatifs (1 commerce et 4 logements), avec parties communes dont les descriptions suivent ;

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT 1 - Commerce : Rez-de-chaussée

➤ En propriété privative et exclusive :

Rez-de-chaussée :

Local commercial, bureau arrière, espace de rangement, WC.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt-sept millièmes (327/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 2 - Logement 1 : appartement 1^{er} étage

➤ En propriété privative et exclusive :

Appartement comprenant :

Sous-sol : La cave n° 4.

1^{er} étage : Living, 1 chambre à coucher, salle à manger, WC, dégagement, cuisine, salle de douche.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-quatre millièmes (164/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 3 - Logement 2 : appartement 2^{ème} étage

➤ En propriété privative et exclusive :

Appartement comprenant :

Sous-sol : La cave n° 3.

2^{ème} étage : Living, 1 chambre à coucher, salle à manger, WC, dégagement, cuisine, salle de douche.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-quatre millièmes (164/1.000) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 4 - Logement 3 : appartement 3^{ème} étage

➤ En propriété privative et exclusive :

Appartement comprenant :

Sous-sol : La cave n° 2.

3^{ème} étage :

Living, 1 chambre à coucher, salle à manger, WC, dégagement, cuisine, salle de douche.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-trois millièmes (**163/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

LOT 5 - Logement 4 : appartement duplex 4^{ème} étage et combles

➤ En propriété privative et exclusive :

Appartement comprenant :

Sous-sol :

La cave n° 5.

4^{ème} étage :

Salon, 1 chambre à coucher, salle à manger / cuisine, WC, dégagement, balcon, salle de bain.

4^{ème} + étage :

Escalier, dégagement, 1 chambre à coucher.

➤ En copropriété et indivision forcée :

Cent quatre-vingt deux millièmes (**182/1.000**) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

En principe, et sauf cas particuliers, sont parties privatives (*pour autant que ces éléments soit présent*)

- les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes;
- les cloisons intérieures, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur;
- les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées;
- les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalouses et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs;
- les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias;
- les installations sanitaires, électriques de chaque lot, téléphoniques;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boite de dérivation;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boite de dérivation;
- les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude; et
- en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

➤ Description des locaux et dégagements communs, ils comprendront :

- 1) Au niveau du Sous-sol :
 - Les gaines techniques ;
 - Volée d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et dégagement d'escalier ;
 - La cave à compteurs ;
 - La buanderie commune ;
 - La chufferie et le local arrière.
- 2) Au niveau du Rez-chaussée :
 - Hall d'entrée commun avec sa porte, dégagement d'escaliers et volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
 - Les gaines techniques;
- 3) Au niveau du 1^{er} étage :
 - La cage d'escalier et le palier du 1^{er} étage;
 - Les gaines techniques;
- 4) Au niveau du 2^e étage :
 - La cage d'escalier jusqu'au 2^e étage et le palier du 2^e étage;
 - Les gaines techniques;
- 5) Au niveau du 3^e étage :
 - La cage d'escalier jusqu'au 3^e étage et le palier du 3^e étage;
 - Les gaines techniques;
- 6) Au niveau du 4^e étage :
 - La cage d'escalier jusqu'au 3^e étage et le palier du 3^e étage;
 - Les gaines techniques;

7) Au niveau du 4^e + étage :

- Les gaines techniques;

8) D'une manière générale (pour autant que ces éléments soit présents) :

- Est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative;
- les clôtures, tant sur le voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété;
- les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage;
- les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment);
- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalouses qui sont des parties privatives;
- les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers;
- les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble;
- toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes;
- les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffres;
- la chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif;
- les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries;
- les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots;
- la cage d'ascenseur, l'ascenseur, la machinerie et les accessoires;
- l'ensemble de la structure du garage souterrain, les revêtements et éléments de signalisation, ainsi que la porte d'accès extérieure et son système de fonctionnement.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs et aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée;
- 2) En aucun cas, la structure de la toiture du bâtiment ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, au 3/4 des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 3) Les frais éventuels de raccordement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 4) Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et/ou balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien sera imputable au copropriétaire de la terrasse et/ou balcon concerné.
De même, les frais des travaux et réparations effectués à ces terrasses et/ou balcons et à leurs garde-corps et balustrades, réglés par la copropriété, devront être remboursés par le propriétaire concerné.
Le propriétaire d'une terrasse et/ou balcon n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon et/ou une terrasse, sauf moyennant obtention préalable des autorisations urbanistiques requises.
Le droit de propriété de la terrasse et/ou du balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il appartient.
Les recouvrements éventuels des terrasses et/ou balcons des lots auxquels ils appartiennent, sont sous la responsabilité des acquéreurs respectifs de ces Lots, ainsi que toute réparation et entretien de ces éléments (carrelage, caillebotis, etc ...).

D. COMpteurs

Sous-sol : Les compteurs gaz, eau et électriques, sont situés dans la cave à compteurs.

E. SERVITUDES

- Toutes servitudes en matière de copropriété. - Voir titre de propriété.
- Servitude de passage grevée sur le lot 5, pour l'accès à la toiture commune, pour les éventuels entretiens, réparations ou remplacements de celle-ci.

F. TABLEAU DES QUOTES-PARTS GENERALE EN MILLIEME

Chacune des parties privatives décrites ci-avant comportera en copropriété et indivision forcée une quote-part en millièmes, telle qu'elle sera déterminée ci-après dans le terrain et les éléments des parties communes du bâtiment :

Millièmes immeuble SCHAERBEEK, Place de la Patrie 51 - SCHAERBEEK, 4ème Div., Sect. B, n° 455 R7

	Descriptif	N° Lot	SURFACES										TOT SIM POND ERE	Jouissance de partie privative	TOTAL	QUOTE PART	Total par Lot		
			SEM	SNS=SIM															
				TOTAL	TOTAL	Principales	Résiduelles	Accessoires	Services	TOTAL	TOTAL	coef.	coef.	coef.	coef.				
Sous-sol	Cave 2	Lot 4	4.62 m ²	2.99 m ²						2.99 m ²	0.35					1.05	3		
	Cave 3	Lot 3	4.60 m ²	3.55 m ²						3.55 m ²	0.35					1.24	4		
	Cave 4	Lot 2	4.97 m ²	3.89 m ²						3.89 m ²	0.35					1.36	4		
	Cave 5	Lot 5	6.40 m ²	4.45 m ²						4.45 m ²	0.35					1.56	5		
	Cave compteurs, Cave 1	Communs	41.54 m ²																
RdC	Total étage		62.13 m ²	14.88 m ²															
	Bureau - Immo	Lot 1	67.75 m ²	56.49 m ²	56.49 m ²	1.8										101.68			
	Entrée, hall	Communs	12.67 m ²														101.68	327	Lot 1: 327
1 er	Total étage		80.42 m ²	56.49 m ²															
	Appartement 1	Lot 2	59.05 m ²	49.79 m ²	49.79 m ²	1										49.79	160	Lot 2: 164	
	Escaliers, hall	Communs	9.08 m ²																
2ème	Total étage		68.13 m ²	49.79 m ²															
	Appartement 2	Lot 3	59.05 m ²	49.79 m ²	49.79 m ²	1										49.79	160	Lot 3: 164	
	Escaliers, hall	Communs	9.08 m ²																
3ème	Total étage		68.13 m ²	49.79 m ²															
	Appartement 3	Lot 4	59.05 m ²	49.79 m ²	49.79 m ²	1										49.79	160	Lot 4: 163	
	Escaliers, hall	Communs	9.08 m ²																
4ème	Total étage		70.81 m ²	46.72 m ²															
	Appartement 4	Lot 5	57.47 m ²	42.04 m ²	42.04 m ²	1										42.04	135	Lot 5: 182	
	Balcon avant + arrière		5.12 m ²	4.68 m ²						4.68 m ²	0.1					0.47	2		
4ème +	Escaliers, hall	Communs	8.22 m ²																
	Total étage		20.60 m ²	20.31 m ²															
	Appartement 4	Lot 5	20.60 m ²	20.31 m ²	9.77 m ²	1	10.54 m ²	0.25								12.41	40		
	Total étage		20.60 m ²	20.31 m ²															
	parties communes		438.35 m ²													311.17			
	parties privatives		89.67 m ²													311.17	1000 / 1 000èmes	1000 / 1 000èmes	
	parties communs + privatives		348.68 m ²	287.77 m ²															

S.E.M. Surfaces Extra-muros, Se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façades, mesurés au niveau du plancher.

S.N.S. Surfaces Nettes au Sol. En référence au code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâties. Se rapporte aux contours intérieurs de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.

Conformément à l'Article 577-4 §1 du Code Civil, la fixation des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative a été réalisée en tenant compte de la valeur respective de celles-ci qui est fixée en fonction de la surface nette, de l'affectation et de la situation dans l'immeuble de la partie privative.

G. MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS.

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respective** de chaque lot en fonction des **surfaces nettes au sol** (S.N.S), de leur **affectation** et de leur **situation**.
2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâties élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français,
➤ *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*
3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

<i>Exemples* :</i>	- Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. :	0,15 à 0,35
	- Garage :	0,40 à 0,60
	- Cave :	0,30 à 0,50
	- Grenier :	0,20 à 0,60
	- Jouissance (jardin ou cour) :	0,05 à 0,20

* *données à titre indicatif*

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.
5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.
6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base du relevé effectué, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

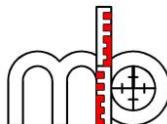
H. PLANS

Les plans ci-dessous sont fournis à titre schématique et illustratif, n'engageant pas la responsabilité de l'Expert.

* * *

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé la présente note technique d'acte de base et de division d'immeuble, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Note dressée le 11/03/2015 par :



Bureau BASTEYNS S.A.

Jacques Basteyns

Géomètre – Expert

Rue Fraikin, 35

B- 1030 BRUXELLES

Tél : 02/660.22.60

Légende:

COMMUN

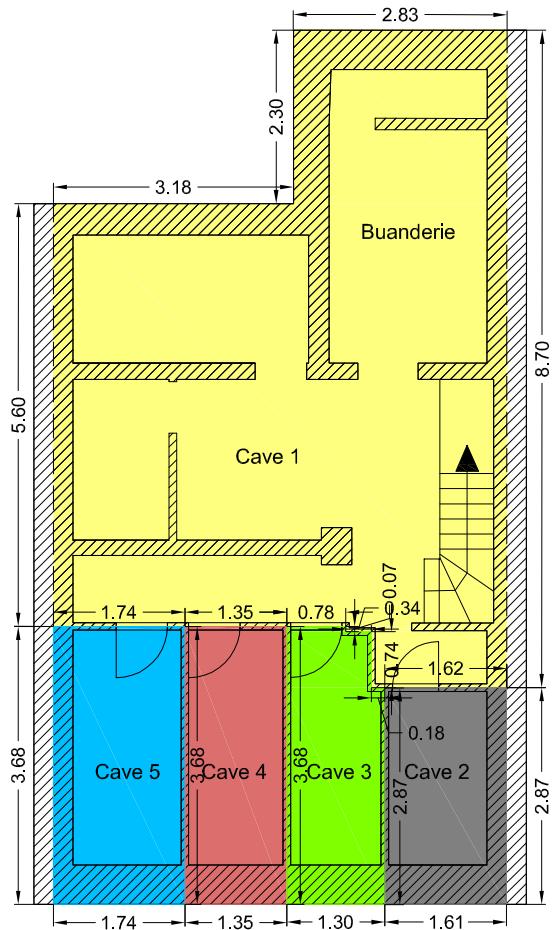
LOT 1

LOT 2

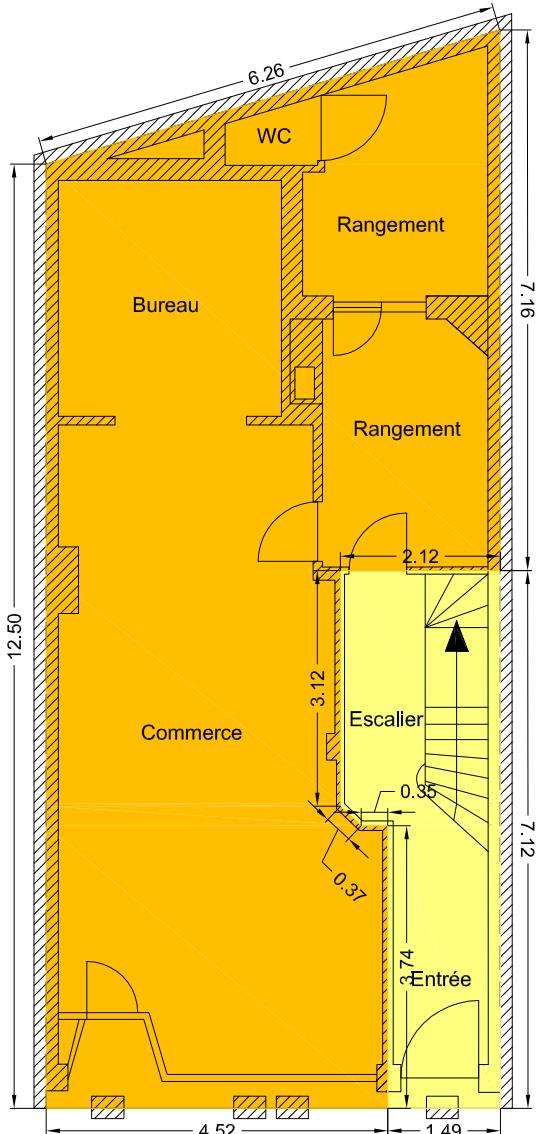
LOT 3

LOT 4

LOT 5



CAVES



REZ DE CHAUSSEE

Date: 26/02/2015	Pl. de la Patrie 51 à 1030 Schaerbeek CAVE & REZ DE CHAUSSEE	Plan dressés par:  Bureau Basteyns S.A. Jacques Basteyns, géomètre-expert GEO040713 Rue Fraikin 35 - 1030 Bruxelles Tél.: 0475/94 95 15 jacques@bureau-basteyns.be
Echelle: 1/100 (A4)	Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base.	

Légende:

COMMUN

LOT 1

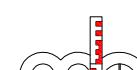
LOT 2

LOT 3

LOT 4

LOT 5



Date: 26/02/2015	Pl. de la Patrie 51 à 1030 Schaerbeek ETAGES 1 - 2 - 3	Plan dressés par:  Bureau Basteyns S.A. Jacques Basteyns, géomètre-expert GEO040713 Rue Fraikin 35 - 1030 Bruxelles Tél.: 0475/94 95 15 jacques@bureau-basteyns.be
Echelle: 1/100 (A4)	Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base.	

Légende:

COMMUN

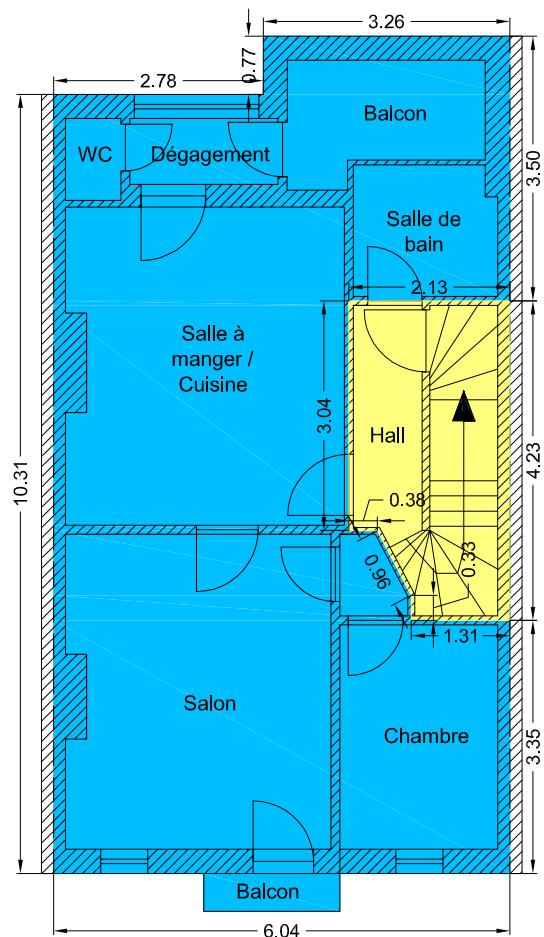
LOT 1

LOT 2

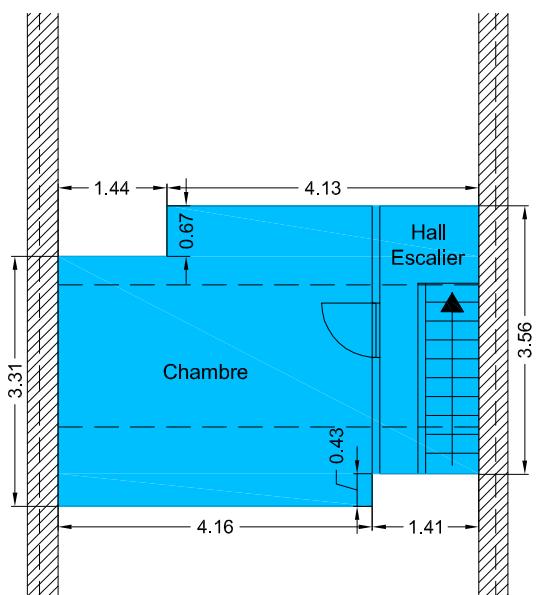
LOT 3

LOT 4

LOT 5



ETAGE 4



ETAGE 4,5

Date: 26/02/2015	Pl. de la Patrie 51 à 1030 Schaerbeek ETAGES 4 + 4,5	Plan dressés par: Bureau Basteyns S.A. Jacques Basteyns, géomètre-expert GEO040713 Rue Fraikin 35 - 1030 Bruxelles Tél.: 0475/94 95 15 jacques@bureau-basteyns.be
Echelle: 1/100 (A4)	Objet: établissement des documents en vue de l'acte de base.	